



skandia:  
fastigheter

# Vårt 2025 hållbarhetsarbete

Vi har en vision om ”rum för generationer”. Den påminner oss om att vi ska skapa långsiktiga miljöer och fastigheter – att ha klimat, miljö och hälsa i åtanke. Vårt hållbarhetsarbete är fokuserat på de frågor där vi har störst risker och möjligheter: Miljöer att må bra i, Mindre avtryck samt Ansvarsfulla affärer. Vill du få en mer detaljerad bild av vårt bolag ur hållbarhetsperspektiv, läs mer i Skandias årsredovisning.

## Miljöer att må bra i

Under året har vi genomfört en rad sociala initiativ, bland annat gemensamma träningar och hantverksaktiviteter med våra kontorshyresgäster, sång och musik på våra äldreboenden, luciakonsserter och försäljning av blommor på alla hjärtans dag till förmån för Cancerfonden.



## Mindre avtryck

### NollCO2

Under 2025 färdigställde vi vår första NollCO2-byggnad i Sävja, utanför Uppsala. Byggnaden har bland annat en trästomme och återbrukade fönsterpartier, vilket ledde till att den totala klimatbelastningen med god marginal underskred våra gränsvärden för klimatpåverkan i nyproduktion.



### Cirkulära arbetsmetoder

Det cirkulära arbetet har fortsatt med hög hastighet. Som exempel inventerades allt tillgängligt material i samtliga fastigheter, något som resulterade i mer än 10 000 registrerade produkter, redo att återbrukas på annan plats. Ombyggnationen av två av våra egna kontor genomfördes såklart med återbruk som ledord.

### Nya energimål

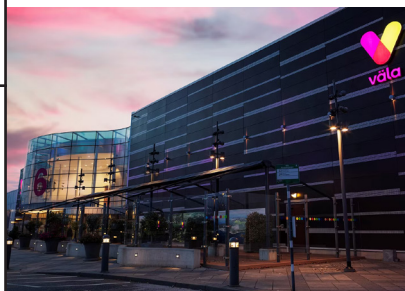
Under året har ett intensivt arbete pågått för att formulera nya energimål för varje byggnad i beståndet. Målen kommer att lanseras under 2026.

### Långsiktiga kontor

Konceptet ”Långsiktiga kontor”, med ambitionen att minska klimatavtrycket i hyresgästanpassningar inom kontorssegmentet, har fortsatt. Konceptet syftar till att minska resursanvändningen och göra miljömässigt medvetna materialval, i nära dialog med kunderna.

### Våla Nollvision

Ett gediget energiarbete på Våla handelsområde utanför Helsingborg gick i mål under året. Med energieffektivisering, optimerad energidistribution och lokal energiproduktion förväntas den totala elförbrukningen minska med 50 procent jämfört med basåret 2016, samtidigt som egenproducerad energi ska uppgå till 100 procent.



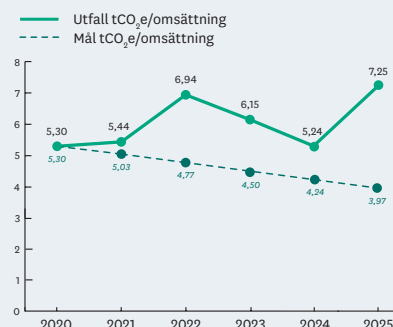
## Våra mål

I uppdraget från våra ägare, Skandias kunder, ingår att vi ska verka som ett föredöme inom hållbarhet. Under 2025 arbetade vi mot följande mål:

**KLIMAT**  
Mellan 2020 och 2030 ska vi minska utsläppen av växthusgaser i förhållande till omsättning med 75 %.

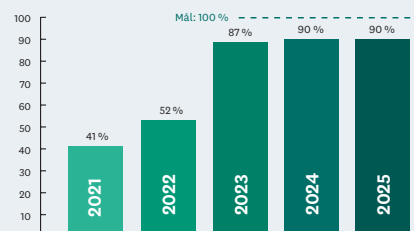
**CERTIFIERING**  
Samtliga byggnader ska vara miljöcertifierade.

### Klimat (tCO<sub>2</sub>e/omsättning mkr)



Utsläppen för 2025 ökade i jämförelse med tidigare år – både i absoluta och relativa tal. Vid beräkning av växthusgasintensitet för 2024 och 2025 har justeringar gjorts inom Scope 2, där utsläppen fortsättningsvis beräknas enligt den marknadsbaserade metoden men exklusive klimatkompensation. I kombination med högre utsläpp hänförliga till projektverksamheten, korrigering av historiska data (vilket medförde ökade siffror som nu klumpredovisas 2025) samt en lägre omsättning under 2025, bidrar justeringarna till en högre utsläppsintensitet jämfört med målvärdet.

### Certifiering (A<sub>temp</sub>)



Genom miljöcertifieringssystem kan vi garantera fastigheternas hållbarhetsprestanda. Alla ny- och ombyggnader certifieras enligt Miljöbyggnad eller BREEAM, medan befintliga fastigheter certifieras med Miljöbyggnad iDrift eller BREEAM In-use. Vid årsskiftet 2025/2026 var 90 % av fastighetsbeståndet certifierat.

## Ansvarsfulla affärer

Genom inköpsavdelningens årliga översyn säkerställs att leverantörerna genomgår relevanta och återkommande kontroller och stickprov. Med målet att 90 % av högriskleverantörer år 2026 ska ha genomfört självskattningsformulär med tillhörande avvikelsehantering och fått slutbedömning, nådde vi under året siffran 66%.

## CSRD

Under 2025 redovisade vi vårt hållbarhetsarbete inom ramen för CSRD, Corporate Sustainability Reporting Directive. Genom den s.k. "väsentlighetsanalysen" har vi identifierat de mest prioriterade hållbarhetsfrågorna för vårt bolag:

- Klimatförändringar (E1)
- Resursanvändning och cirkulär ekonomi (E5)
- Den egna arbetskraften (S1)
- Arbetstagare i värdekedjan (S2)
- Ansvarfullt företagande (G1)

### Klimatförändringar (E1)

Som en del i branschen med stor klimatpåverkan läggs stort fokus på att minska utsläppen, främst från byggnation och fastighetsförvaltning. Vi beräknar våra utsläpp enligt Greenhouse Gas Protocol, och en stor del av utsläppen tillräknas fastigheternas energianvändning (främst fjärrvärme) men den allra största delen kommer från produktionen av de material som används i byggnation och renovering. För större ny- och ombyggnationsprojekt görs klimatberäkningar i flera skeden under projektets gång. För lokalanpassningar genomförs beräkningarna i allt större utsträckning i ett systemstöd, och används i dialogen med våra kunder. För övriga investeringar såsom materialanvändningen i installations- och energioptimeringsprojekt används än så länge schabloner.

Summa totala utsläpp (scope 1, 2, och 3) 2025: 28 907 ton CO<sub>2</sub>e (utsläpp efter energileverantörernas klimatkompensering: 27 663 ton CO<sub>2</sub>e). Skandia Fastigheter mäter och följer upp energianvändningen i fastighetsbeståndet avseende fjärrvärme, fjärrkyla, fastighetsel och hyresgästel. Total energianvändning 2025: 126 573 MWh (exkl. hyresgästel). Energiintensitet per nettointäkt (normalårskorrigerad fastighetsenergi, exkl. hyresgästel): 33,2 kWh/tKr.

Klimatriskanalys har sedan några år genomförts för hela fastighetsbeståndet, inklusive nybyggnation, i syfte att kartlägga omfattningen av klimatrisker såsom exempelvis översvämningar och värmeböljor. Sammantaget indikerar analyserna, med utgångspunkt i klimatscenarioet RCP 8,5 och beaktat fastighetsbeståndets förutsättningar, att cirka 30 procent av fastighetsvärdet representerar fastigheter som riskerar vara utsatt för hög risk.

### Resursanvändning och cirkulär ekonomi (E5)

I syfte att minska avfallsmängderna, öka återvinningen samt att öka graden av återbruk och förnybara material har Skandia Fastigheter implementerat flera åtgärder under 2025. Många av dessa är projekt som syftar till att utforska möjligheter, samt för att dra lärdom. Ambitionen är att hitta nya sätt som systematiskt kan integreras i den ordinarie verksamheten.

Ett flertal stora hyresgäst Anpassningar har genomförts med fokus på återbruk, bland annat med hjälp av konceptet "Längsiktiga kontor". Vid ombyggnation av två av fastighetskoncernens egna kontor återbrukades byggmaterial och inredning i stor grad. I det ena projektet landade återbruksgraden avseende inredning på 95 procent, och i det andra projektet inventerades över 800 bygghandlar där en stor del återanvändes i den nya lokalen. Vid ombyggnationen av handelscentrum Nova Lund återbrukades och flyttades stora mängder material, bl.a. uppemot 20 meter av den gamla fasaden.

Avfallsstatistik samlas in från avfallsentreprenörer med ramavtal, de största övriga avfallsentreprenörerna samt för ny- och större ombyggnadsprojekt (avseende bygg- och rivningsavfall) via entreprenören. Avfallsdata för fastighetsförvaltning innefattar till största delen avfall som har genererats hos hyresgästerna. Den totala mängden avfall som genererades under 2025 uppgår till 9 129 ton icke-farligt avfall; 50 ton farligt avfall. Ökningen av mängden avfall från 2024 (+47%) beror främst på att insamling av statistikuppgifter från kommunala avfallsentreprenörer sker i högre utsträckning samt att ramavtalsentreprenör RagnSells har kompletterat sin statistik för 2025 med uppgift där hyresgäst debiteras direkt.

### Den egna arbetskraften (S1)

Skandia ska vara en hållbar arbetsplats som ger möjligheter för medarbetarna att utvecklas, samt säkerställa en arbetsmiljö som främjar medarbetarnas engagemang och hälsa. Utöver att följa lagar, förordningar, föreskrifter och allmänna råd ska Skandias verksamhet bedrivas med respekt för mänskliga rättigheter, exempelvis genom nolltolerans mot alla typer av mobbning, trakasserier och diskriminering; i styrande dokument fastslås att lönerna ska vara

individuella och marknadsmässiga; anställda erbjuds tillgång till hälso-, sjuk- och vårdförsäkringar samt friskvårdsbidrag och gemensamma hälsoaktiviteter. Vidare görs uppföljning av medarbetarnas välmående och upplevda arbetsmiljö, och medarbetarna erbjuds regelbundna hälsoundersökningar samt utbildningar i arbetsmiljö.

### Arbetstagare i värdekedjan (S2)

Skandia Fastigheter har cirka 2 200 leverantörer, en grupp som förändras och förnyas löpande. Genom inköpsavdelningens årliga översyn säkerställs att leverantörerna genomgår relevanta och återkommande kontroller och stickprov. Vid förändringar görs nya bedömningar kopplat till en trygg arbetsplats för arbetstagarna. Målet är att 90 % av högriskleverantörer år 2026 ska ha genomfört självskattningsformulär med tillhörande avvikelshantering och fått slutbedömning. År 2025 var siffran 66%. Inga allvarliga människorättsrelaterade incidenter upptäcktes under året.

### Ansvarfullt företagande (G1)

Regelverk avseende mutor och korruption hanteras i ett flertal styrdokument, och omfattar samtliga medarbetare. Kontrollmoment finns införda i de processer där mutor och korruption skulle kunna ske, i syfte att upptäcka och hantera dessa.

För att minska risken för överträdelser av Skandia Fastigheters uppförandekod genomför alla anställda årligen en obligatorisk utbildning, och leverantörer där inköpsvolymen är över 100 000 kronor ska skriftligen godkänna uppförandekoden för leverantörer. Vi har etablerade rutiner och kanaler för visselblåsning där medarbetare kan rapportera misstankar om allvarliga missförhållanden, oegentligheter eller överträdelser i verksamheten. Under 2025 har fyra ärenden rapporterats i visselblåsningsskanalen, varav inget anses utgöra visselblåsning enligt definition i visselblåsarlagen. Inga visselblåsarärenden har heller relaterats till mutor och korruption och inga fall av mutor och korruption har rapporterats genom andra kanaler.

### EU:s taxonomiförordning

Syftet med taxonomiförordningen är att underlätta för investerare att identifiera och jämföra miljömässigt hållbara investeringar, genom att bolag svarar upp mot kriterier inom en rad olika hållbarhetsområden. För att en ekonomisk aktivitet ska klassificeras som miljömässigt hållbar behöver den bidra väsentligt till minst ett av taxonomins sex miljömål, inte orsaka skada på något av de övriga miljömålen samt uppfylla taxonomins krav på minimiskyddsåtgärder.

Taxonomi omfattar följande miljömål:

1. Begränsning av klimatförändringar
2. Anpassning till klimatförändringar
3. Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser
4. Övergång till en cirkulär ekonomi
5. Förebyggande och kontroll av föroreningar
6. Skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem

Hela Skandia Fastigheters verksamhet faller inom ramen för taxonomins ekonomiska verksamhet och vi har ekonomiska aktiviteter inom ny- och ombyggnation, förvärv och ägande av byggnader samt installationer. För att en byggnad ska klassas som förenlig med taxonomins krav, ska den ha en energideklaration med klass A, alternativt höra till de 15 procent mest energieffektiva byggnaderna i Sverige. Skandia Fastigheter använder Fastighetsägarnas gränsvärden som underlag till bedömningen och vi rapporterar förenligt med miljömål 1, Begränsning av klimatförändringar.

	Omsättning (turnover)	Kapitalutgifter (capex)	Driftkostnader (opex)
Total			
Skandia Fastigheter 2025 (MSEK)	3 814	1 475	150
Andel som är förenlig med taxonomi	31 %	10 %	24 %